

УДК 332.6

Т.Г.МОЛОДЧЕНКО-СЕРЕБРЯКОВА

*Харьковская национальная академия городского хозяйства*

## **АЛГОРИТМ ПОСТРОЕНИЯ МЕТОДИКИ РАСЧЕТА НАЛОГООБЛАГАЕМОЙ СТОИМОСТИ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В МНОГOKВАРТИРНЫХ ДОМАХ**

Рассматривается алгоритм определения стоимости объектов жилого фонда в многоквартирных домах для целей налогообложения.

Современное состояние украинской экономики характеризуется распределением основной налоговой нагрузки на производителей товаров и услуг, высокими ставками налогов и значительным общим количеством их видов.

В этой связи в качестве одной из составляющих проводимой налоговой реформы весьма перспективным представляется введение нового налога на недвижимость, с одновременным реформированием существующих имущественных платежей (налог на имущество физических лиц и предприятий, налог на землю).

Местный характер прямого налога на недвижимость оправдывается тем, что он выступает платой за услуги, связанные с недвижимостью, а именно: содержание дорог, центрального освещения, канализационных сетей, государственного управления, уборки улиц, обеспечение общественного порядка и т.п.

Будучи экономической категорией, недвижимость представляет собой материально-вещественный капитал, сращенный с землей, т.е. недвижимость в широком смысле – это всегда земля и все, что находится в физическом и экономическом единстве с ней.

В экономическом значении недвижимостью являются здания, сооружения, квартиры, помещения, постройки, строения, а также права, интересы и выгоды, обусловленные владением этими объектами.

Установлено, что в зарубежных странах, практикующих налогообложение недвижимости, поступления в государственные бюджеты от налога на недвижимость составляют от 1 до 10%, а в местные бюджеты эта цифра составляет от 40 до 90% от всех поступлений.

В настоящее время ведется подготовка к принятию нормативных актов по налогообложению недвижимости (жилищный фонд, дачные дома, гаражи и др.).

При этом на первый план выходит проблема определения налоговой базы. В настоящей работе акцентируется внимание на разработке методики расчета налоговой базы для объектов жилой недвижимости в многоквартирных домах.

Организация массовой оценки недвижимости, обеспечивающей установление ее налогооблагаемой стоимости, максимально приближенной к категории «рыночная стоимость» недвижимости, создает основу реализации эффективной фискальной политики. Проведение такой крупномасштабной оценки недвижимости на основе рыночной методологии позволит снять существующую «деформацию» налогооблагаемых стоимостных характеристик объектов недвижимости, исчисленных на базе их «инвентаризационной» стоимости, обеспечить их равновыгодные условия налогообложения для всех владельцев недвижимости [1].

Массовая оценка – это одновременная оценка большой группы объектов для налогообложения или управления государственным имуществом.

Массовая оценка строится на тех же принципах, что и индивидуальная оценка. Однако, поскольку она связана с оценкой большого числа объектов недвижимости по состоянию на одну и ту же дату, ее методы основаны на использовании уравнений, таблиц, графического материала, в совокупности называемого моделью. Процесс построения таких моделей можно разбить на две стадии: спецификация основной структуры модели; калибровка модели.

Формат и содержание общей модели массовой оценки зависят от конкретных условий задачи. Общая модель дает возможность имитировать действие факторов спроса и предложения на рынке недвижимости и может быть легко адаптирована к различным вариантам использования. Разработчик модели задает переменные или параметры объектов, используемые в модели, и их соотношения.

Алгоритм построения методики расчета налогооблагаемой стоимости недвижимости можно представить в виде блок-схемы, приведенной на рисунке.

Проведенный анализ литературных источников [2, 3], опыта оценки объектов приватизации позволил, приняв за основу [2], произвести обобщение и уточнение имеющихся классификаций факторов, оценивающих рыночную стоимость жилого фонда многоквартирных домов, в виде перечня основных факторов, к которым относятся габаритность, техническое состояние жилого здания и престижность района, в котором находится здание, и дополнительных факторов [4].

Расчет интегрального коэффициента, характеризующего особенности квартир, можно представить в виде таблицы.

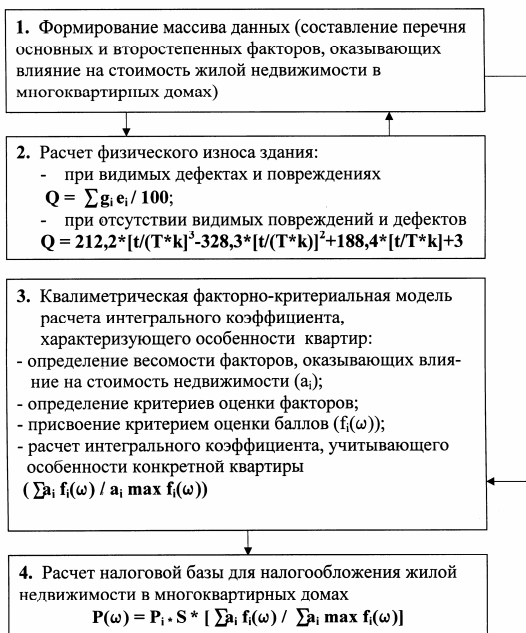
Пример расчета интегрального коэффициента, характеризующего конкретную квартиру:

$$K_i = \sum a_i f_i(\omega) / \sum a_i \max f_i(\omega) = (0,3 \times 4 + 0,2 \times 3 + 0,4 \times 5 + 0,1 \times 4) / (0,3 \times 5 + 0,2 \times 5 + 0,4 \times 5 + 0,1 \times 5) = 4,2 / 5 = 0,84.$$

Для определения цены 1 м<sup>2</sup> общей площади оцениваемой квартиры полученный коэффициент умножаем на стоимость 1 м<sup>2</sup> квартиры, которая по всем критериям оценки показателей получила наивысший балл.

Данная модель позволяет рассчитать рыночную стоимость квартиры и учитывает:

- физические факторы;
- факторы месторасположения как относительно центра города, так и относительно центра микрорайона, а также других градообразующих составляющих, таких как расстояние до магистралей, вокзалов, торговых центров, остановок транспорта и др.;
- инфляционные колебания;
- колебания на рынке недвижимости;
- соотношения факторов спроса и предложения на рынке недвижимости;
- индивидуальные особенности каждой конкретной квартиры.



Методика оценки жилой недвижимости в многоквартирных домах

Квалиметрическая факторно-критериальная модель расчета интегрального коэффициента, характеризующего квартиру

№ п/п	Факторы $f_i$	Весомость фактора $a_i$	Критерии оценки факторов	Значимость критериев оценки $f_i(\omega)$
1	Габаритность квартиры	0,3	Квартира: - улучшенной планировки; - полногабаритная; - среднегабаритная; - малогабаритная; - коммунальная (гостиничного типа).	5 4 3 2 1
2	Техническое состояние (износ) здания	0,2	Износ здания: - 0%; - 1 – 15%; - 16 – 40%; - 41 – 70%; - 71 – 100%	5 4 3 2 1
3	Престижность района	0,4	Районы: - центральные; - приближенные к центру города; - среднеудаленные от центра города; - отдаленные от центра города; - окраина.	5 4 3 2 1
4	Другие	0,1		5 4 3 2 1
Итого		1		

Эта методика является объективной, легко проверяемой, а также может быть легко скорректирована или дополнена новыми факторами.

1.Програма проведення житлово-комунальних реформ на 1999-2001 рр. Затверджена Постановою КМУ від 29.01.1999 р. №1738/6/15 – 6 // Бухгалтерія. – 2001. – №26/1(44). – С.38-39.

2. Понизов С.Е. Экспертная оценка местоположения для выбора проекта реконструкции зданий // Коммунальное хозяйство городов: Науч.-техн. сб. Вып.46. – К.: Техніка, 2003. – С.146-149.

3.Савченко-Бельский В.Г. Шилов А.А., Бугаев В.Р., Семков Ю.Н. Эксплуатация жилых массивов. – К.: Будівельник, 1980. – 104 с.

4.Молодченко-Серебрякова Т.Г. Разработка рекомендаций по усовершенствованию методики расчета рыночной стоимости объектов строительства городского жилого фонда // Коммунальное хозяйство городов: Науч.-техн. сб. Вып.57. – К.: Техніка, 2004. – С.244-248.

*Получено 05.11.2004*